

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 193**

Correspondiente al periodo Septiembre – Octubre

Buenos Aires | Noviembre 2021

► <b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>3</b>
Marco General.....	3
Situación Laboral .....	4
Situación Inmobiliaria .....	5

Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo

## **Marco General**

La Construcción.....	7
Empresas Constructoras.....	11
Costos.....	16
La construcción en el empleo .....	18

## **Situación Laboral en la Construcción a Septiembre 2021**

El empleo agregado en la construcción.....	23
Empleo por tamaño de empresa.....	26
La situación del empleo sectorial por provincia.....	29
El salario en la construcción.....	32
La evolución del salario real.....	35

## **Situación del Mercado Inmobiliario**

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	38
Las Perspectivas en la Ciudad de Buenos Aires.....	41
La compraventa de inmuebles.....	43

## **Glosario de términos utilizados**

Glosario de términos utilizados.....	51
--------------------------------------	----

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 193

## Noviembre 2021

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Los registros del IERIC indican que el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción fue en Octubre un 8,7% mayor que en igual período del año pasado, tasa que es 0,5pp menor que la de los dos meses anteriores.
- Con este incremento, la cantidad de empleadores del sector ascendió a 20.125, un 9,5% menos que en igual mes de 2019.
- Por primera vez desde Junio de 2020, la tasa de variación interanual observada en las *Grandes jurisdicciones* (8,7%) fue (aunque marginalmente) más favorable que la correspondiente a las *Restantes* (8,6%). La cantidad de empleadores que en el último año se sumaron en las *Grandes jurisdicciones* equivale al doble de la que lo hizo en las *Restantes*.
- En términos jurisdiccionales, tan sólo Santa Cruz mostró en Octubre una tasa de variación interanual negativa. Por su parte, Catamarca y Chaco volvieron a ser, con significativa distancia del resto, las 2 jurisdicciones con mayor crecimiento.
- Si, por el contrario, se compara con los valores de 2019, se advierte que la gran mayoría de las jurisdicciones del país (21) tienen hoy una menor cantidad de empleadores. Las excepciones son San Juan, Misiones y, sobre todo, la misma Catamarca.
- En el análisis por Tipo de Actividad que realizan las empresas, el comportamiento de ambas tipologías fue divergente: mientras que las Constructoras/Contratistas disminuyeron su tasa de incremento del 9,2% al 8,5% interanual, las Subcontratistas lo elevaron del 9,5% al 10%.
- El consumo de *cemento* registró en Octubre un incremento interanual del 6,6%.
- Las 1,14 millones de toneladas consumidas ese mes fueron marginalmente superiores a las de igual periodo de 2015 y quedaron tan sólo un 0,8% por debajo del registro correspondiente a Octubre de 2017.
- También el Índice Construya evidenció una nueva disminución de su ritmo de expansión ya que en Octubre experimentó la primera caída interanual (-5%) desde Mayo del año pasado.
- En términos acumulados para el período Enero-Octubre, el Índice Construya está un 18,5% por encima del nivel de 2019, y muy próximo a su máximo registro histórico del año 2015 (un 0,6% menos).
- Los datos provistos por el INDEC (correspondientes al mes de Septiembre) evidenciaron una baja interanual en una mayor cantidad de insumos del sector. Pero aquellos más vinculados a las obras de infraestructura o bien a grandes obras residenciales, como el Asfalto y el Hierro redondo y aceros para la construcción, siguieron experimentando altas tasas de crecimiento.
- Con excepción de algunos insumos como el Yeso y agrupamiento *Resto*, la mayoría se encuentra en un nivel de despachos superior al de igual período de 2019, en muchos casos con tasas de variación de dos dígitos.
- Entre Enero y Septiembre el Nivel general del ISAC fue un 1,9% mayor que en igual período de 2019. No obstante, el peso de aquellos insumos más vinculados a las obras de infraestructura -en particular el asfalto-, explica que el de 2021 fuese 6,4% menor que el de igual período de 2018.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Octubre un alza mensual del 4,8%, la cuarta suba más elevada del año.

- El incremento volvió a estar impulsado en mayor medida por el rubro Mano de obra, cuyo aumento fue del 5,3%. Por su parte los Materiales (+3,8%) alcanzaron su 16to mes consecutivo con tasas de variación superiores al 3%.
- La suba del último bimestre en el rubro Mano de Obra impulsó al alza la variación promedio interanual de los últimos 12 meses, llevándola al 43,5%.
- El capítulo Materiales llegó a su pico histórico de 76,9% de incremento. Su comportamiento es, en consecuencia, el principal factor explicativo de la variación del Nivel general del índice, que también alcanzó un nuevo máximo de 64,4% interanual.
- La relativa estabilización del tipo de cambio oficial comparada con la variación mencionada de los costos de *Materiales* y *Mano de obra* profundiza el crecimiento de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses, que por primera vez superaron el nivel de Abril de 2018.
- Pese a esta dinámica, el nivel de los costos de construcción en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial se mantiene un 10,1% por debajo de su máximo nivel alcanzado en Junio de 2015.

## Situación Laboral

- En Septiembre el empleo formal en la Industria de la Construcción alcanzó un nivel de 355.806 puestos de trabajo registrados, lo que representó un incremento del 1,8% en relación con el mes anterior.
- De esta manera el sector completa cuatro meses de crecimiento con tasas cercanas al 2% mensual, en los cuales se crearon 30.000 nuevos puestos de trabajo registrados.
- En la comparativa interanual, Septiembre presentó un incremento del 26%, tasa que es levemente inferior a la registrada el mes precedente.
- El nivel de ocupación actual se acerca al de Diciembre del 2019, superando ya los niveles alcanzados desde el inicio de la pandemia.
- El tercer trimestre del 2021 culmina con una media de ocupación de 348.408 puestos de trabajo registrados, lo que marca un crecimiento del 6,4% trimestral.
- La creación de puestos de trabajo durante Septiembre de 2021 se explicó principalmente por el crecimiento de los planteles de las firmas constructoras ya existentes y sólo secundariamente por el incremento en la cantidad de empleadores del sector.
- El indicador de empleo medio se ubicó en los 13,2 puestos de trabajo registrados por empresa, lo que marcó una expansión del 1,3% mensual, en tanto que la comparativa interanual mostró un crecimiento del 21,3%, siguiendo la tendencia de desaceleración observada en la dinámica de la ocupación total.
- Las grandes empresas constructoras (aquellas con plantel igual o superior a los 500 empleados) continúan aumentando su participación en la estructura del empleo sectorial registrado, alcanzando en el mes bajo análisis un 8,3%.
- Durante Septiembre, tan sólo tres distritos del país dieron cuenta de un volumen de ocupación inferior al del mes precedente.
- La Ciudad Autónoma de Buenos Aires explicó el 16,3% de la creación bruta de puestos de trabajo en el mes, seguido en términos de relevancia por el aporte del 15,5% de Santa Fe y el 12,5% de los municipios que conforman el Gran Buenos Aires.
- Tierra del Fuego resultó la jurisdicción de mayor tasa de crecimiento mensual a nivel nacional (8,6%). La Rioja y Catamarca también tuvieron un comportamiento destacado marcando incrementos del 7,3% y 7,2% mensuales, respectivamente.
- En la comparativa interanual, La Rioja y Jujuy continúan siendo las provincias que se destacan con las mayores tasas de crecimiento del empleo sectorial. A excepción de Chubut (-0,8%), en todo el territorio nacional se observó un crecimiento respecto del mismo mes del año anterior.
- La remuneración media percibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$63.262 durante el mes de Septiembre, marcando un incremento del 61,3% interanual que se convierte en la segunda variación más alta del último lustro.

- El conjunto de trabajadores del sector que percibe los salarios más elevados (más de \$54.000) fue el de mayor expansión interanual, con una tasa del 282,7%.
- Las provincias que exhibieron las trayectorias más destacadas en la variación mensual de los salarios fueron Santa Cruz (8,0%), San Juan (6,5%), Río Negro (6,4%), Santiago del Estero (6,1%) y Tierra del Fuego (6,0%).
- En términos interanuales tuvieron un comportamiento sobresaliente las provincias de Salta (79,9%), Tierra del Fuego (73,3%) y Formosa (71,4%).
- Aunque los precios al consumidor experimentaron una nueva escalada en el mes de Septiembre, el salario real se expandió un 5,8% interanual.
- Fueron sólo tres las jurisdicciones que dieron cuenta de una caída (en estos casos menor al 3%) en el nivel del salario real respecto del mismo mes del año anterior. El resto del territorio exhibió un crecimiento, encabezado por la provincia de Salta con una variación interanual del 17,5%.
- En lo que se refiere al acumulado a lo largo del 2021, la media de las remuneraciones reales se mantuvo 1% por debajo de las percibidas un año atrás.

## Situación Inmobiliaria

- En el mes de Agosto de 2021 se permitieron 905.408 M2 para edificación a nivel nacional, teniendo en cuenta los 60 municipios relevados por el INDEC. Este metraje supone en la comparativa interanual un crecimiento del 60% y acumula en ocho meses un alza del 79,1%.
- El último dato publicado con segregación territorial referido a Julio de 2021 mostró un incremento interanual acumulado en los metros permitidos para todas las regiones del país.
- La variación interanual promedio registrada hasta Julio fue del 82,9%, impulsada principalmente por lo ocurrido en el Área Metropolitana de Buenos Aires (153,2%).
- Los municipios de la Patagonia se mantuvieron como los de menor crecimiento interanual (22,4%).
- En Septiembre se otorgaron permisos de construcción por 452.327 M2 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una tasa de crecimiento interanual extraordinaria del 530,6%.
- En el acumulado de los primeros nueve meses del año el total de superficie en la Ciudad alcanzó a 2.667.920 metros cuadrados, mostrando así un crecimiento del 152,1% respecto a 2020. Dicha cifra representa el mayor registro de la serie que comienza en 2007 para igual período.
- El total de Escrituras rubricadas en el mes de Septiembre en la Ciudad de Buenos Aires alcanzó las 2.813, marcando una expansión del 11,7% mensual y del 29% en la comparativa interanual.
- La participación de las hipotecas en el total de las operaciones continuó creciendo hasta representar un 5,5% del total, registrándose 156 Actos realizados mediante este tipo de Escritura.
- En promedio, el valor de cada operación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fue de \$10.636.300, es decir, USD 108.219, considerando el tipo de cambio promedio del mes de Septiembre. Tomando el valor de la divisa correspondiente al Contado con Liquidación el monto promedio se reduce a USD 62.095.
- En la Provincia de Buenos Aires el total de Operaciones de Compraventa fue de 7.859 Actos en el mes de Septiembre, marcando un aumento del 8,5% mensual.
- El tercer trimestre culminó con un incremento interanual del 14,2%, lo que llevó al acumulado a un crecimiento del 59,2% con respecto a los primeros nueve meses de 2020.
- Las operaciones realizadas mediante hipotecas alcanzaron un total de 635 Escrituras, llegando así a representar un 8,1% del total de Actos en el mes.
- El monto promedio por operación en la provincia de Buenos Aires fue de \$4.375.287. Esta cifra medida en dólares estadounidenses equivale a USD 44.516 y representó un crecimiento del 2,5% mensual. Utilizando como referencia el tipo de cambio paralelo el monto medio escriturado fue de USD 25.543.

- El Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) culminó el tercer trimestre del año con un aumento acumulado del 19,4% interanual, reflejado principalmente en el segmento *Departamentos y casas* (56,2%).
- La tendencia de mediano plazo de las compraventas de Inmuebles en la Provincia de Córdoba registra para el mes bajo análisis un crecimiento del 35,1%, considerando el promedio de los últimos doce meses. Al igual que en el acumulado anual, en el caso de los Lotes, el crecimiento es inferior (24,0%) que para *Departamentos y Casas* (48,3%).
- En Septiembre, el total de crédito otorgado a lo largo del país por las entidades financieras a individuos en concepto de línea hipotecaria alcanzó los \$1.496 millones. De ese total, se estima que \$571 millones fueron otorgados para la adquisición de Vivienda, por ser operaciones con plazo mayor a diez años, lo que implica un crecimiento en términos interanuales del 65,5%.